



*Tribunal Superior del Distrito Judicial
Manizales
Sala Civil-Familia*

Magistrado Sustanciador: Dr. ÁLVARO JOSÉ TREJOS BUENO.

Manizales, diez de julio de dos mil veinte.

I. OBJETO DE DECISIÓN

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra el auto proferido el 27 de febrero del año en curso, por medio del cual el Juzgado Primero Civil del Circuito de La Dorada, Caldas, se abstuvo de librar mandamiento de pago dentro del proceso ejecutivo adelantado por los señores José Nelson Amaya Fonseca y Elsa Gaitán Valencia, en contra de “El Gran Boon de la Moda S.A.S”. y Mohamad Jamal Mahmoud Zaghout.

II. PRECEDENTES

1. El 30 de enero del año en curso, los señores José Nelson Amaya Fonseca y Elsa Gaitán Valencia, radicaron demanda ejecutiva en contra de “El Gran Boon de la Moda S.A.S.”, con miras a que se librara mandamiento de pago en su favor por la suma de \$168.000.000, derivados de los catorce cánones de arrendamiento pendientes de cancelar, con los respectivos intereses moratorios a partir del 1 de noviembre de 2018.

2. Para fincar las pretensiones, se enfatizó que el 1° de enero de 2018 las partes suscribieron contrato de arrendamiento de local comercial ubicado en el municipio de La Dorada, Caldas, cuyo término de duración sería de seis años, iniciando en la fecha de su suscripción y finalizando el 31 de diciembre de 2023. Se alegó la existencia de unas cláusulas en donde los arrendatarios se comprometían a pagar una serie de indemnizaciones en caso de desocupar el inmueble antes del vencimiento del contrato, a más de no desocuparlo en un período mínimo de tres años contados a partir de la fecha del local; empero, se denunció que los demandados entregaron el local el 31 de octubre de 2019, fecha para la cual llevaban 22 meses de ocupación; es decir, faltaban 14 meses de plazo para cumplir la obligación. Se añadió que

pese a que en el contrato se había establecido la suma de \$15.000.000,00 de arrendamiento, para el momento de la entrega del bien el canon estaba establecido en \$12.000.000,00.

De tal manera, afirmó que se presentaba el contrato como título ejecutivo en tanto allí consta la obligación, amén de la mora, el vencimiento del plazo, la proveniencia del deudor, la presunción de autenticidad y el contenido de una obligación clara, expresa y exigible.

3. El asunto correspondió por reparto al Juzgado Primero Civil del Circuito de La Dorada, quien mediante providencia de 27 de febrero del año que avanza, se abstuvo de librar mandamiento ejecutivo. Para sustentar su posición, la a quo señaló que el pacto allegado no contiene una obligación clara, expresa y exigible, en cuanto al pago de los catorce meses de arrendamiento faltantes de los tres años estimados en la cláusula sexta, por lo que, a su criterio, no presta mérito ejecutivo. Es decir, aseguró que no se cumple con lo establecido en el artículo 422 del CGP, en la medida que la parte ejecutante pretende un mandamiento de pago sobre una suma no establecida en el contrato.

4. Inconforme con la decisión, el extremo activo formuló recurso de apelación. Precisó que el contrato presentado es auténtico y suscrito por las partes, proviene de los deudores y tiene presunción legal de autenticidad; resaltó que la obligación es clara porque los acuerdos están allí plasmados; aunado a que en la cláusula vigésima se indicó que el contrato prestaba mérito ejecutivo. Alegó que en el pacto se indicaron las sanciones que se generarían en caso de incumplimiento y se explicó en la demanda el tiempo que se alcanzó a ejecutar el contrato y el monto del arrendamiento. A su juicio, el precio adeudado puede ser determinable con la simple multiplicación de meses pendientes de ejecución, por el valor del canon, para un total de \$168.000.000,00. Agregó que es expresa la obligación por la simple manifestación de las partes de que el pacto presta mérito ejecutivo, así como las formas en que se podían aplicar las sanciones. Frente a la exigibilidad refirió que esta nació al momento de la entrega del bien, esto es, del 31 de octubre de 2019.

III. CONSIDERACIONES

1. El aspecto medular de la alzada se centra en la abstención de librar mandamiento de pago por cuanto, a criterio de la Juzgadora de instancia, el contrato de arrendamiento allegado como título base de recaudo, no contiene una obligación clara, expresa y exigible, en la medida que se pretende el pago de una suma de dinero que no se encuentra

establecida en su contenido. En contraposición, lo pretendido por el extremo activo estriba en que se confiera vía libre a la ejecución para el cobro de sumas de dinero por concepto de cánones de arrendamiento debidos.

2. Para abordar el tema, en primer lugar, es del caso memorar que son susceptibles dealzada todas aquellas providencias frente a las cuales la ley así lo establezca. Para el caso particular, se aprecia que el artículo 321-4 del Estatuto General del Proceso admite este tipo de refutación de cara al proveído que “niegue total o parcialmente el mandamiento de pago (...)”.

3. A la luz de lo estatuido en el canon 422 del CGP, se resalta que el proceso ejecutivo se encuentra cimentado, en esencia, en la existencia de un documento que preste mérito ejecutivo proveniente del deudor y en favor del acreedor, el cual por demás debe contener una obligación y correlativo derecho incorporado claro, expreso y exigible. Así mismo, pueden ser ejecutables las obligaciones que provengan de una sentencia de condena proferida por un juez o de otra providencia judicial.

Se traduce ello en que la claridad de las obligaciones emerge de que sus elementos se encuentren inequívocamente señalados, esto es, que sin mayor esfuerzo dialéctico el juez cognoscente pueda determinar con simpleza cuáles son las prestaciones a cargo del extremo demandado, cuándo deben ser cumplidas, a quién deben cancelarse y cuál es la modalidad. De lo contrario, ante la hipótesis de que no confluyan los requerimientos instituidos por ley, sencillamente no puede predicarse la existencia de obligación alguna. Dicha noción es confirmada por Alsina, quien anota: “De la autonomía de la acción ejecutiva resulta que el título ejecutivo es suficiente por sí mismo para autorizar el procedimiento de ejecución. Nada debe investigar el juez que no conste en el título mismo. Pero por esa razón, y como consecuencia lógica, es necesario que el título sea bastante por sí mismo, es decir, que debe reunir todos los elementos para actuar como título ejecutivo”¹.

En sí, el o los documentos que integren el título ejecutivo deben constituir indefectiblemente plena prueba frente al deudor, como uno de los requisitos formales exigidos, en tanto ello otorga la certeza de existencia de la obligación.

4. En el caso sometido a consideración de esta Magistratura, evocando el asunto generador de la confrontación, se encuentra que el título

¹ ALSINA, Hugo. *Juicios Ejecutivos y de Apremio, Medidas Precautorias y Tercerías*. Tomo II. Pág. 590. 2002.

aducido como fundamento de la ejecución adelantada, lo erige un contrato de arrendamiento; acción que tiene su génesis en el supuesto incumplimiento de la parte pasiva de la obligación que tenía de no entregar el bien inmueble arrendado antes de tres años contados a partir de la fecha en que le fue cedida la tenencia. En ejercicio de la autonomía de la voluntad, las partes conformaron un estipulado cuyos postulados centrales se concentran en que:

- A manera de objeto del contrato, se dejó plasmado que a los arrendatarios se les entregaba un bien inmueble, a título de arrendamiento, el cual se obligaban a restituir al vencimiento o terminación del pacto, esto es, el 31 de diciembre de 2023.

- El término de duración del contrato era de sesenta meses contados a partir de 1 de enero de 2018.

- En la cláusula sexta, llamada “DESTRATE”, se consignó que, si la parte arrendataria desocupaba el inmueble antes del vencimiento, debería cancelar, “a título de indemnización a la PARTE ARRENDADORA, un valor equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento, equivalente -sic- al valor del último canon mensual”. Además, se estipuló que la arrendataria se comprometía a no desocupar el inmueble en “un período mínimo” de tres años, “contados a partir de la fecha de entrega del local comercial”.

- La cláusula séptima indica que el valor del arrendamiento es de \$15.000.000, más el IVA. No obstante, la parte arrendataria se comprometió a un pago anticipado por valor de ciento ochenta millones de pesos a deducir en un plazo de veinticuatro cánones desde el primero de enero de 2018 hasta el primero de enero de 2020, a razón de siete millones quinientos mil pesos.

- Por su lado, la cláusula vigésima reza: “MERITO EJECUTIVO: Las partes declaran que el contrato suscrito presta mérito ejecutivo sin requerimiento de ninguna índole. Para lo cual bastará la sola presentación al juzgado del original del contrato, con la indicación del incumplimiento de la otra parte”.

5. El Juzgado de primer nivel negó librar mandamiento de pago afincada en que la obligación contenida en el contrato de arrendamiento no se ajusta a las exigencias contempladas en el artículo 422 del Código General del Proceso, en la medida que la parte demandante busca el pago de

unos valores que no se encuentran allí establecidos, como lo son los catorce meses de arrendamiento faltantes de los tres años estipulados.

En el caso en concreto, se observa entonces que la ejecutante pretende se libre mandamiento de pago por la suma de ciento sesenta y ocho millones de pesos, derivados, a su criterio, de las mensualidades impagadas, invocando como título ejecutivo el contrato de arrendamiento suscrito con la demandada. Empero, revisadas las condiciones allí plasmadas, emerge evidente que la pretensión resulta un tanto confusa, en cuanto dentro de lo pactado no se configura, por sí sola, en redacción alguna que de ser entregado el bien inmueble por el arrendatario antes del cumplimiento de tres años, se deban cancelar los meses restantes por concepto de arrendamiento hasta cumplir dicho término; a lo sumo, la cláusula sexta del contrato, estipula que se deben pagar tres cánones de arrendamiento, “equivalentes” al valor del último pagado. Ad latera, se contempló que el monto del canon era el equivalente a \$15.000.000,00, con un anticipo no despreciable que debe estar cancelado, lo que da al traste con lo asegurado por la demandante, quien sostuvo que el valor era de \$12.000.000,00.

Puestas así las cosas, la sola estipulación de la sanción resulta imprecisa de cara a las aseveraciones del libelo introductor, así como el propio valor del arrendamiento, en tanto se precisó que correspondía a \$15.000.000,00 mensuales, y en la demanda se asevera, sin respaldo alguno, que al momento estaba en doce millones; situación que redundaba en la falta de claridad en cuanto concierne al pago que debe hacer la ejecutada por haber, supuestamente, entregado el inmueble antes de la culminación del período pactado para ello, en cuanto no emerge diáfano que se debía cancelar los cánones faltantes al cumplimiento del mínimo tiempo.

En armonía, irrefutable es la falta de claridad y expresividad del título; la primera, en razón a la ausencia de precisión y exactitud para determinar el monto de la obligación y el plazo, que lo torna innegablemente confuso e impide, por supuesto, que pueda ser ejecutada por la vía de apremio; se afecta la fuerza coercitiva de un documento cuando se genera una incertidumbre mayúscula al punto que solo cabe despejarla en proceso declarativo. Tampoco es explícita, cuando se propone el reclamo de una indemnización, como sería la cobertura total de cánones no causados por la presunta entrega anticipada del bien arrendado, muy a pesar de que el convenio consagró el monto a resarcir y, por vía de la aspiración compulsiva, se pretende que el Operador Judicial acoja razonamientos o entendimientos distintos a los consignados en el marco contractual, contrariando que el título debe ser exacto y preciso; en esa dirección, desde luego, no resultan válidas, como lo pretende la ejecutante, obligaciones que

devengan implícitas o expresiones solo que indiquen o representen las características de la obligación. En conjunción, no en vano la doctrina sostiene que falta el requisito de exigibilidad “cuando se pretenda deducir la obligación por razonamientos lógico-jurídicos considerándola una consecuencia implícita o una interpretación personal indirecta”²., o, en palabras de Nelson R. Mora hablando de la claridad cuando sustenta que “debe emerger del título ejecutivo, sin que se requiera acudir a razonamientos u otras circunstancias aclaratorias que no estén consignadas en el título o que no se desprendan de él; es decir, que el título sea inteligible, explícito, preciso y exacto, y que, aparentemente, su contenido sea cierto, sin que sea necesario recurrir a otros medios de prueba”³.

Por si fuera poco, la obligación tampoco resulta ser exigible, merced a que el asunto no se logra descubrir con total precisión desde qué momento exacto la parte demandada incurrió en mora respecto de la obligación contraída. En efecto, la redacción de la demanda indica y asegura que la ejecutada está en mora de pago desde el día en que devolvió el inmueble que tenía en calidad de arrendamiento, punteando que ello ocurrió el 31 de octubre del año inmediatamente anterior; sin embargo, lo cierto es que no se aportó plena prueba que diera respaldo a sus dichos, esto es, que en efecto se entregó el mismo y que lo fue desde dicha data. Nótese que la circunstancia acotada hace de una eventual ejecución como la propuesta un título complejo porque, en gracia de discusión, tendría que demostrarse como base inicial el hecho positivo desencadenante de la obligación resarcitoria, cual fue la real y cierta entrega anticipada del local arrendado.

6. A guisa de conclusión, esta Magistratura infiere que, más allá de lo discurrido por la parte apelante y de sus ingentes esfuerzos argumentativos inclinados a virar la decisión de primer nivel, amparada en el conjetural incumplimiento del contrato de arrendamiento, lo cierto del caso es que el pacto allegado como título ejecutivo enseña que no solo no se previó el pago de los restantes cánones de arrendamiento para completar el tiempo de tres años pactados como mínimos para la devolución del bien, sino que no se probó en realidad desde qué momento resulta en efecto exigible la obligación. No es del caso restar validez a la postura del extremo activo encumbrada en críticas y cuestionamientos acerca del presunto incumplimiento del contrato, más, en principio, esta no es la vía para debatir este tema; circunstancia que de contera evidencia que lo decidido en este trámite no implica una barrera u obstáculo para que se discutan eventuales derechos derivados del contrato de arrendamiento.

² Hernando Devis E. Compendio de Derecho Procesal, Tomo III, pág.479, 3° Edición.

³ Procesos de Ejecución. Tomo I. Ed. Temis. 5ª. Ed. 1985. Pág. 94

Por cierto, no se puede dejar de lado que las partes enaltecieron el mérito coercitivo del contrato de arrendamiento (cláusula vigésima), empero ese reconocimiento no es asaz para convalidar el recaudo de valores que tiene un soporte por fuera del convenio, así tengan origen en la relación negocial. En avenencia con lo sustentado, emerge razonable y aceptable la negación de mandamiento de pago frente a los rubros derivados del contrato de arrendamiento que fueron pretendidos por la parte ejecutante, en este caso, sin que ello exija o amerite profundizar disquisiciones, dado el entendimiento simple de análisis en cuanto arroja orfandad incontrastable en torno al cobro de una obligación clara, expresa y exigible, atributos que se diluyen, paso a paso, cuando inclusive se desatiende la eficacia del clausulado contractual con miras a cobrar un rubro imprevisto y, peor aún, incierto.

7. Colofón, al examinar la literalidad del título ejecutivo, esta Magistratura encuentra, aunque por razones un poco disímiles a las esbozadas por la a quo, que este documento no cumple con los requisitos propios, puesto que, si bien plasmó obligaciones pecuniarias a cargo de la parte arrendataria, no es menos cierto que las estipuló en términos muy distintos a lo planteado en las aspiraciones del ejecutante, de suerte que sin demeritar la controversia en ciernes de un frustráneo convenio no es el recaudo ejecutivo el camino propicio cuando no obra un elemento de convicción que refleje expresión y claridad al punto que, se insiste, impide respaldar el mandamiento de pago.

Dicho en palabras del legislador, no se acata lo previsto en el artículo 422 del CGP, normativa que dispone con armoniosa diafanidad que “pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles”. Así, refulge diáfano que la decisión recurrida resulta ajustada, merced al incumplimiento de los requisitos formales y sustanciales del título ejecutivo para emitir orden de pago.

En suma, el proveído confutado será convalidado, sin lugar a imposición de condena en costas en esta sede por falta de causación.

IV. DECISIÓN

Por lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Manizales, Sala Civil-Familia, **CONFIRMA** el proveído promulgado el 27 de febrero del año en curso, por medio del cual el Juzgado Primero Civil del Circuito de La Dorada, Caldas, se abstuvo de librar mandamiento de pago dentro del proceso ejecutivo adelantado por los señores José Nelson Amaya

Fonseca y Elsa Gaitán Valencia, en contra de “El Gran Boon de la Moda S.A.S”. y Mohamad Jamal Mahmoud Zaghout.

Sin costas en esta sede.

NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE.



ÁLVARO JOSÉ TREJOS BUENO
Magistrado